

Diane Patrimoine

IMMOBILIER DE DEFISCALISATION

Rappel des nouvelles règles fiscales



Sommaire

- **Impôts**
 - **Impôt sur le Revenu**
 - Rappel du plafonnement global des niches fiscales
 - Barème de l'impôt sur le revenu
- **Défiscalisation Immobilière**
 - Scellier
 - Scellier Transformé
 - Scellier Outre-mer
 - Malraux
 - Monuments Historiques
 - Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard
 - LMNP / LMP
 - Crédit d'impôt sur la Résidence Principale



Rappel du plafonnement global des niches fiscales

Principe	Limitation du montant de l'avantage fiscal annuel (réductions d'impôt et crédits d'impôt), tous dispositifs défiscalisants confondus, par foyer fiscal. Pas de report possible du dépassement éventuel du plafond... celui-ci est définitivement perdu.
Avantages fiscaux inclus	Avantages ayant pour contrepartie une <u>prestation au bénéfice du contribuable</u>, et ceux relatifs à des investissements patrimoniaux, notamment les dispositifs suivants : ➔ Scellier, Scellier Outre-mer, SCPI de Robien ➔ Nouveau Malraux, Scellier-Bouvard
Avantages fiscaux exclus	Avantages ayant pour objet la contrepartie d'une <u>situation subie par le contribuable</u>, et ceux ayant pour objet la poursuite d'un objectif d'intérêt général sans contrepartie, notamment les dispositifs suivant : ➔ Monuments Historiques ➔ Abattement annuel pour le calcul des plus-values immobilières
Calcul du plafond	➔ 20.000 € + 8% du revenu imposable du foyer fiscal (au lieu de 25.000 € + 10% du RI en 2009) Et ce, quelque soit la composition du foyer fiscal (personne seule, couple marié ou pacsé, avec ou sans enfant(s)) RQ : Le contribuable ayant signé un engagement d'investissement (Scellier, Scellier Outre-mer...) avant le 31/12/2009 échappe à la baisse du plafond global.
Revenu imposable	Prendre en compte le revenu net imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et pas les revenus imposables à un taux forfaitaire, comme ceux issus des plus-values mobilières ou immobilières Il s'agit en pratique du revenu imposable après déduction des charges déductibles du revenu global et des abattements spéciaux.

Estimation de l'IR par type de foyer (barème 2010)

REVENU NET	FOYER	Célibataire	Couple sans enfant	Couple avec 1 enfant	Couple avec 2 enfants
		1 part	2 parts	2 + 0,5 = 2,5 parts	2 + (0,5*2) = 3 parts
50 000 € → Plafond Global 24 000 €		9 516 € TMI : 30%	4 361 € TMI : 14%	3 702 € TMI : 14%	3 042 € TMI : 14%
80 000 € → Plafond Global 26 400 €		19 538 € TMI : 40%	13 032 € TMI : 30%	10 731 € TMI : 30%	8 430 € TMI : 30%
100 000 € → Plafond Global 28 000 €		27 538 € TMI : 40%	19 032 € TMI : 30%	16 731 € TMI : 30%	14 430 € TMI : 30%
150 000 € → Plafond Global 32 000 €		47 538 € TMI : 40%	35 075 € TMI : 40%	32 774 € TMI : 40%	30 473 € TMI : 40%
200 000 € → Plafond Global 36 000 €		67 538 € TMI : 40%	55 075 € TMI : 40%	52 774 € TMI : 40%	50 473 € TMI : 40%
250 000 € → Plafond Global 40 000 €		87 538 € TMI : 40%	75 075 € TMI : 40%	72 774 € TMI : 40%	70 473 € TMI : 40%
300 000 € → Plafond Global 44 000 €		107 538 € TMI : 40%	95 075 € TMI : 40%	92 774 € TMI : 40%	90 473 € TMI : 40%



Plafonnement des Niches Fiscales : *Ce qu'il faut retenir...*

- A compter de l'imposition des revenus de 2010, le plafond global s'exerce dans la double limite suivante : un montant forfaitaire de **20 000 €** et une fraction de **8% du revenu imposable**, et ce quelque soit la composition du foyer fiscal.

Toutefois pour l'application du « **nouveau plafond** », il n'est pas tenu compte des avantages procurés par la réduction d'impôt accordée au titre de certains investissements, notamment : Outre-Mer, acquisitions avec ouverture de chantier avant le 01/01/2010, acquisitions locatives nues ou en meublé.

Les promesses signées avant le 01/01/2010 sont soumises à l'ancien plafond.

- Pour un couple, quelque soit le nombre d'enfant, le plafonnement des niches fiscales a un impact significatif **à partir de 200 000 € de revenus**.



Défiscalisation Immobilière

- Scellier
- Scellier Transformé
- Scellier Outre-mer
- Malraux
- Monuments Historiques
- Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard
- LMNP / LMP
- Résidence Principale



Dispositif Scellier : *Généralités*

<i>Champ d'application</i>	Logements neufs, réhabilités ou transformés ou SCPI. Conditions à respecter : ➤ Plafonnement des loyers mensuels par m² en fonction des zones ➤ Locataire ne faisant pas partie du foyer fiscal du bailleur ▪ peut être un ascendant ou descendant dans le Scellier classique uniquement ▪ dans le Scellier social ascendants et descendants sont exclus ➤ Location dans les 12 mois suivant l'achèvement ➤ Eco conditionnalité : respect des caractéristiques thermiques et de la performance énergétique RT2005.
<i>Affectation du bien</i>	Location nue, effective et continue, en qualité d'habitation au titre de la résidence principale de son occupant. <u>Scellier classique</u> : le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal du bailleur (mais peut être un descendant ou un ascendant) <u>Scellier social</u> (secteur intermédiaire) : le locataire ne doit pas être un ascendant ou un descendant du bailleur (l'option « intermédiaire » est à prendre dès la 1^{ère} mise en location du bien).
<i>Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)</i>	PP + PM (SCI à l'IR au prorata de part de détention de chaque associé à condition de conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location).



Dispositif Scellier : *Réduction d'Impôt*

<i>Point de départ de la perception de l'avantage fiscal</i>	Année d'achèvement de la construction ou de la transformation.
<i>Assiette de la réduction d'impôt</i>	Prix d'acquisition, plafonné à 300.000 € par an. Dans la limite d'une seule acquisition annuelle (seulement cumulable avec des parts de SCPI, cumul de plusieurs acquisitions foncières impossible la même année).
<i>Taux de la réduction d'impôt</i>	➤ Le montant de la réduction d'impôt est étalé sur 9 ans et égal à : ➤ 25% du prix d'achat pour les logements acquis ou construits en 2010, qu'ils respectent ou non la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation). ➤ 25% du prix d'achat pour les logements acquis ou construits en 2011, respectant la norme BBC. ➤ 15% du prix d'achat pour les logements acquis ou construits en 2011, ne respectant pas la norme BBC. ➤ 20% du prix d'achat pour les logements acquis ou construits en 2012, respectant la norme BBC. ➤ 10% du prix d'achat pour les logements acquis ou construits en 2012, ne respectant pas la norme BBC. ➤ Pour les logements du <u>secteur intermédiaire</u> : + 2% supplémentaires par an, au-delà des 9 premières années, par périodes de 3 ans, et pendant un maximum de 6 ans (12% au total sur la période).
<i>Report de la réduction d'impôt</i>	OUI, le solde excédentaire de la réduction d'impôt imputable sur l'année en cours peut être reporté sur l'impôt dû au titre des années suivantes et ce jusqu'à la 6ème année inclusivement à condition de conserver le bien en location.



Dispositif Scellier : *Réduction d'Impôt*

		Taux de la réduction d'impôt & Economie d'impôt maximale		
		2010	2011	2012
Taux de la Réduction d'Impôt	Immeuble BBC	25%	25%	20%
	Immeuble standard		15%	10%
Economie d'Impôt totale sur 9 ans	Immeuble BBC	75 000 €	75 000 €	60 000 €
	Immeuble standard		45 000 €	30 000 €
Economie d'Impôt maximum annuelle	Immeuble BBC	8 333 €	8 333 €	6 666 €
	Immeuble standard		5 000 €	3 333 €

Report de la réduction d'impôt	OUI , le solde excédentaire de la réduction d'impôt imputable sur l'année en cours peut être reporté sur l'impôt dû au titre des années suivantes et ce jusqu'à la 6ème année inclusivement à condition que le bien soit toujours loué.
---------------------------------------	---



Dispositif Scellier : *Autres Avantages*

<i>Abattement sur les revenus fonciers</i>	OUI, seulement dans les cas suivants : ➤ 30% des revenus bruts locatifs en <u>secteur intermédiaire</u>, (l'option « intermédiaire » est à prendre dès la 1^{ère} mise en location du bien). ➤ 26% des revenus bruts locatifs en <u>ZRR</u>
<i>Déficits imputables</i>	OUI, réduction du revenu global, à hauteur de 10.700 € sur l'année de réalisation, puis pendant 10 ans, sur les revenus de même nature, c'est-à-dire sur les revenus fonciers.



Dispositif Scellier : *Contraintes*

Plafonds des loyers 2010- Zonage	<u>Scellier classique</u> : Zone 1 : 21,72 € / m² / mois Zone 2 : 15,10 € / m² / mois Zone 3 : 12,35 € / m² / mois				<u>Scellier social</u> (secteur intermédiaire) : Zone 1 : 17,38 € / m² / mois Zone 2 : 12,08 € / m² / mois Zone 3 : 9,88 € / m² / mois			
Plafonds de revenus du locataire 2010	OUI , en secteur intermédiaire							
				Zone A		Zone B1		Zone B2
		Célibataire		44 306 €		32 910 €		30 168 €
		Couple		66 215 €		48 328 €		44 302 €
		Couple + 1 enfant		79 595 €		57 857 €		53 036 €
		Couple + 2 enfants		95 342 €		70 020 €		64 185 €
		Couple + 3 enfants		112 867 €		82 181 €		75 334 €
		Couple + 4 enfants		127 005 €		92 700 €		84 976 €
		Majoration enfant supp.		14 156 €		10 530 €		9 652 €
Durée de conservation du bien et Engagement de location	9 ans (prorogable pendant 3 ou 6 ans pour le secteur intermédiaire).							
Zonage	1, 2 et 3 Les communes de la Zone 3 , peuvent, en 2010, être éligibles sur décret Ministériel.							



Dispositif Scellier : *Ce qu'il faut retenir...*

- En 2010, tous les programmes seront éligibles à la réduction d'impôt de 25%.
- La norme BBC s'imposera dès 2011, provoquant une hausse du prix de revient de l'immeuble de l'ordre de 5 à 10% et, corrélativement, une baisse des rendements.
Malgré ces nouvelles contraintes, la loi Scellier reste une défiscalisation historiquement favorable.
- L'imputation d'une annuité de réduction d'impôt en report (6 ans) est subordonnée à la poursuite de la location pendant ces mêmes années.
- Dérogation du zonage possible dans les communes de la zone 3 sur agrément du Ministre chargé du Logement et par décret.
- Non-cumul avec un PLS « prêt locatif social ».
- Sur certains marchés et pour des investisseurs en bénéfice foncier, le Scellier intermédiaire peut être particulièrement intéressant.
- L'investisseur se doit d'avoir un montant d'impôts sur 9 ans au moins égal à la réduction d'impôt générée par le dispositif, et une trésorerie significative lui permettant de faire face aux aléas de la location.

L'emplacement du bien et le marché locatif resteront des éléments déterminants du choix de l'immeuble, d'autant qu'une croissance importante du parc locatif neuf est d'ores et déjà prévisible.



Scellier Transformé optimisé au déficit foncier : *Mécanisme*

Avantages	Cumuler la réduction d'impôt Scellier et le déficit foncier de droit commun : ➤ Une défiscalisation immédiate La défiscalisation Scellier prend effet fiscal seulement à l'achèvement des travaux ; en revanche, les dépenses portant sur les travaux de réparation et d'entretien qui sont dissociables des travaux de transformation ou de réhabilitation, correspondent à des dépenses déductibles fiscalement au jour de leur décaissement sur les comptes de l'ASL et forment ainsi un déficit déductible immédiatement. Si la durée des travaux est prévue sur 2 ans, l'investisseur peut utiliser 3 fois la limite annuelle des 10 700 € (soit 32 100 €) à condition que le premier décaissement ait lieu avant un 31/12. ➤ Une défiscalisation plus importante Le contribuable cumule réduction d'impôt Scellier, et réduction des revenus fonciers imposables voire <u>création d'un déficit foncier qui ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales.</u>
Mode d'emploi	Le budget de l'opération de restauration est réparti en 2 catégories : ➤ Les dépenses faisant l'objet d'une réduction d'impôt prévue dans le cadre du dispositif Scellier La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, dans la limite de 300 000 €. Prix de revient = prix d'acquisition + montant des travaux de transformation ou de réhabilitation permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. ➤ Les travaux exclus de la réduction d'impôt et déductibles dans les conditions de droit commun Les dépenses de réparation et d'entretien dissociables de l'opération de transformation ou de réhabilitation ne peuvent être prises en compte pour le calcul de la réduction d'impôt ; ces dépenses sont donc déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun, pour la détermination d'un déficit foncier, imputable, à concurrence de 10 700 €, sur le revenu global.

Scellier Transformé optimisé au déficit foncier : *Ce qu'il faut retenir...*

- L'investisseur bénéficie à la fois de **la réduction d'impôt Scellier** et du **déficit foncier** de droit commun **pour les dépenses dissociables**.
- **La défiscalisation peut commencer immédiatement** à la différence du dispositif Scellier où l'effet fiscal ne commence qu'à l'achèvement des travaux.
En effet, les dépenses portant sur les travaux de réparation et d'entretien correspondent à des **dépenses déductibles fiscalement au jour de leur décaissement**.
- Ce type de montage, probablement très présent en 2010, doit faire l'objet d'une vigilance renforcée :
 - Le foncier doit avoir l'avantage d'une situation en centre ville,
 - Les intervenants ne sont pas nécessairement des professionnels aguerris et seront souvent des Entreprises Générales avec des bilans fragiles,
 - Aucune GFA n'existe pour l'instant.



Scellier Outre-mer : *Généralités*

<i>Champ d'application</i>	Logements neufs ou VEFA situés en Outre Mer (dans les DOM COM) ou SCPI. Conditions à respecter : ➤ Les propriétaires doivent être fiscalement domiciliés en France métropolitaine ou dans les DOM (exclusivement), ➤ La location doit impérativement prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement, ➤ Eco-conditionnalité : le respect des caractéristiques thermiques et de la performance énergétique BBC ne seraient pas exigés pour les investissements Outre-mer.
<i>Affectation du bien</i>	Location nue, effective et continue, en qualité d'habitation au titre de la résidence principale de son occupant. Le locataire ne doit pas faire partie du foyer fiscal du bailleur. Cependant, dans le secteur libre uniquement, il peut être un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal) du bailleur. Ouvert : ➤ au secteur locatif libre (<i>Scellier classique Outre-mer</i>) et, ➤ au secteur locatif intermédiaire (<i>Scellier social Outre-mer</i>)
<i>Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)</i>	PP + PM (SCI à l'IR au prorata des parts de détention de chaque associé à condition de conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location).



Scellier Outre-mer : *Réduction d'Impôt*

<i>Point de départ de la perception de l'avantage fiscal</i>	Année d'achèvement de la construction ou de la transformation
<i>Assiette de la réduction d'impôt</i>	Prix d'acquisition plafonné à 300.000 € par an Dans la limite d'une seule acquisition annuelle (seulement cumulable avec des parts de SCPI)
<i>Taux de la réduction d'impôt</i>	➤ 40% étalés sur 9 ans, pour les logements acquis ou construits entre 2010 et 2011 ➤ 35% étalés sur 9 ans pour les logements acquis ou construits entre 2012 et 2013 ➤ 35% étalés sur 9 ans pour les logements acquis ou construits entre 2014 et 2017, si option secteur intermédiaire + engagement de location pendant minimum de 12 ans ➤ Pour les logements du <u>secteur intermédiaire</u> : + 2% supplémentaires par an, au-delà des 9 premières années, par périodes de 3 ans, et pendant un maximum de 6 ans (12% au total sur la période)



Scellier Outre-mer : *Réduction d'Impôt*

		<i>Taux de la réduction d'impôt & Economie d'impôt maximale</i>		
		2010 - 2011	2012 - 2013	2014 – 2017*
Taux de la Réduction d'Impôt	Scellier OM « classique » ...9 ans	40%	35%	/
	Scellier OM « intermédiaire » ...de 9 à 15 ans**	de 40% à 52%	de 35% à 47%	de 35% à 47%
Economie d'Impôt totale	Scellier OM « classique » ...9 ans	120 000 €	105 000 €	/
	Scellier OM « intermédiaire » ...de 9 à 15 ans**	120 000 € / 9 ans	105 000 € / 9 ans	105 000 € / 9 ans
		+ 18 000 € / 12 ans <u>ou</u> 36 000 € / 15 ans		
Economie d'Impôt max./an	Scellier OM « classique » ...9 ans	13 333 €	11 666 €	/
	Scellier OM « intermédiaire » ...de 9 à 15 ans**	13 333 €	11 666 €	11 666 €
		puis 6 000 € au-delà des 9 ans		

* 2014-2017 : l'investisseur conservera la possibilité d'investir dans le Scellier Outre-Mer uniquement pour le secteur intermédiaire.

** Scellier Outre-Mer « intermédiaire » : au-delà de la période locative obligatoire de 9 ans, l'investisseur a la possibilité de poursuivre la location pendant 3 années ou 6 années supplémentaires, bénéficiant ainsi d'une réduction d'impôt supplémentaire de 2% / an.

Report de la réduction d'impôt O/N

OUI, lorsque le montant de la réduction d'impôt dépasse l'impôt dû, il est possible de reporter le solde sur l'IR des années suivantes **jusqu'à la 6ème année inclusivement à condition que le bien soit toujours loué.**

Scellier Outre-mer : *Autres Avantages*

<i>Abattement sur les revenus fonciers</i>	OUI , seulement dans le cas suivant : ➤ 30% des revenus bruts locatifs en <u>secteur intermédiaire</u>
<i>Déficits imputables</i>	OUI , déduction du revenu global à hauteur de 10.700 € sur l'année de réalisation, puis reportables pendant 10 ans sur les revenus de même nature (revenus fonciers).



Scellier Outre-mer : *Contraintes*

Plafonds des loyers 2010 – Zonage	OUI	Scellier Outre-Mer « classique »	Scellier Outre-Mer « intermédiaire »
	DOM, St Martin, St Barth & Mayotte	12,04 € / m ² / mois	9,63 € / m ² / mois
	Polynésie Française & autres	15,33 € / m ² / mois	12,78 € / m ² / mois
	<i>Surface à considérer pour calcul du plafond : surf. Hab. + varangue jqu'à 14 m²</i>		
Plafonds de revenus 2010 du locataire	OUI , en secteur intermédiaire	Ressources Annuelles du Locataire	
		DOM	Polynésie Française
	Célibataire	25 929 €	22 883 €
	Couple	34 627 €	42 321 €
	Couple + 1 enfant	41 641 €	44 769 €
	Couple + 2 enfants	50 267 €	47 217 €
	Couple + 3 enfants	59 136 €	50 487 €
	Couple + 4 enfants	66 645 €	53 759 €
	Majoration enfant supp	7 435 €	3 433 €
Durée de conservation du bien et Engagement de location	9 ans (prorogable pendant 3 ou 6 ans pour le secteur intermédiaire).		
Zonage	DOM + COM		

Scellier Outre-mer : *Ce qu'il faut retenir...*

- La norme BBC **ne devrait pas être exigée dès 2011,**
- Ce dispositif procure une **réduction d'impôt très élevée,**
- L'emplacement du bien et le marché locatif seront des éléments déterminants de l'investissement,
- De plus, une **sélection rigoureuse** devra être portée sur le choix du département ou territoire d'Outre-mer sur lequel les biens sont situés.
- Le mécanisme Girardin existe toujours mais sa disparition est programmée :
 - 31/12/2011 dans le secteur libre (40% puis 30%)
 - 31/12/2012 dans le secteur intermédiaire (50% puis 45% et 35%).A réserver aux investisseurs sur une TMI de 40% avec des montants d'imposition élevés sur 5 ans.
- L'investisseur doit être très averti, connaître parfaitement l'implantation de l'immeuble, disposer d'une trésorerie significative et être dans le cadre d'un investissement de diversification patrimoniale.



Malraux fiscalité 2009 : *Généralités*

Champ d'application	Dispositif visant la conservation du patrimoine architectural et historique. Immeubles anciens inscrits faisant l'objet d'une restauration immobilière déclarée d'utilité publique ou autorisée par l'architecte des bâtiments de France, et situés dans certaines zones protégées. Conditions à respecter : ➤ Logements situés dans un secteur sauvegardé ou, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager dite ZPPAUP, ➤ Constitution d'une AFUL (association foncière urbaine libre), ➤ Travaux devant viser la restauration complète de l'immeuble sans en modifier le volume habitable, ➤ La location doit être effective dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux. Dépenses concernées et effectives : charges foncières de droit commun, frais de gestion, provisions versées par le propriétaire pour contribution aux dépenses de travaux de la copropriété, frais d'adhésion à AFUL, travaux imposés par l'Autorité Publique. NB : La réduction d'impôt s'applique aux porteurs de parts SCPI Malraux, à condition qu'au moins 65% de la souscription serve à financer les dépenses de restauration ET 30% soient utilisés pour l'acquisition.
Affectation du bien	Location nue en qualité d'habitation au titre de résidence principale permanente et continue du locataire, ainsi qu'en qualité de local professionnel (hors transformation de bien d'habitation en local professionnel). Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal du bailleur.
Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)	PP + certaines PM (sociétés translucides telles que SCI à l'IR, SCPI, sociétés immobilières d'attribution).



Malraux fiscalité 2009 : *Réduction d'impôt*

<i>Point de départ de l'avantage fiscal</i>	Date de délivrance du PC ou date d'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.
<i>Assiette de la réduction d'impôt</i>	Dépenses effectivement supportées par le contribuable, jusqu'au 31/12 de la 3ème année civile à compter du point de départ de l'avantage fiscal. Réduction calculée après déduction des aides ou subventions éventuelles. Dépenses plafonnées à 100.000 € par an (toutes opérations Malraux confondues).
<i>Taux de la réduction d'impôt</i>	➤ ZPPAUP : 30 % ➤ Secteur sauvegardé : 40 %
<i>Économie d'impôt maximale et durée de la réduction</i>	➤ ZPPAUP : 30.000 € / an et pendant 4 ans (toutes opérations Malraux confondues). ➤ Secteur sauvegardé : 40.000 € / an et pendant 4 ans (toutes opérations Malraux confondues).



Malraux fiscalité 2009 : *Réduction d'impôt*

	<i>Taux de la réduction d'impôt & Economie d'impôt maximale</i>	
	ZPPAUP	Secteur Sauvegardé
Taux de la Réduction d'Impôt	30%	40%
Economie d'Impôt totale	120 000 € sur 4 ans	160 000 € sur 4 ans
Economie d'Impôt maximum annuelle	30 000 € / an	40 000 € / an
<i>Report de la réduction d'impôt</i>	NON	



Malraux fiscalité 2009 : *Autres Avantages*

<i>Abattement sur les revenus fonciers</i>	NON
<i>Déficits imputables</i>	OUI , déduction du revenu global à hauteur de 10.700 € sur l'année de réalisation et reportables pendant 10 ans sur les revenus de même nature (revenus fonciers).



Malraux fiscalité 2009 : *Contraintes*

<i>Plafonds des loyers – Zonage</i>	NON
<i>Plafonds de revenus du locataire</i>	NON
<i>Durée de conservation du bien et Engagement de location</i>	9 ans minimum
<i>Zonage</i>	Secteur sauvegardé + ZPPAUP



Malraux : *Ce qu'il faut retenir...*

- **Des opérations Malraux 2008** pourront être proposées en 2010 à nos clients les plus fiscalisés, compte tenu du stock de produits encore disponibles sur le marché.
- **Le dispositif Malraux 2009** permet une réduction d'impôt maximum de 30 000 € ou 40 000 € par an sur plusieurs opérations.
- Pour obtenir la **réduction d'impôt maximum**, les opérations devront générer 100 000 € de travaux annuels et le revenu du client devra être supérieur à 150 000 € ; la défiscalisation sera à la limite du plafonnement des niches fiscales (avantages limités à 32 000 €).
- **Pour les opérations Malraux 2009**, le fait générateur de la défiscalisation est le décaissement effectif par l'Aful au 31 décembre des sommes dues aux prestataires intervenant sur l'opération.

Compte tenu des délais de virement des fonds entre l'Aful et les prestataires intervenants, les fonds doivent être sur le compte de l'Aful au plus tard en date de valeur le 28 décembre



Malraux : *Ce qu'il faut retenir...*

- Ce dispositif s'adresse **uniquement aux investisseurs fortement fiscalisés**, notamment dans la tranche fiscale imposée à **40 %**.

L'investisseur doit être très aguerri, disposer d'une trésorerie significative pour faire face aux aléas liés aux travaux et se trouver dans le cadre d'un investissement de diversification patrimoniale.

- Le coût des **travaux** doit représenter au minimum **60 % du coût total de l'opération**.
- **Pour optimiser l'avantage fiscal pour le client**, certaines opérations Malraux pourront aussi être **commercialisées en Scellier transformé**.



Monuments Historiques : *Généralités*

<i>Champ d'application</i>	Immeubles à caractère historique faisant l'objet de travaux : ➤ classés ou inscrits au registre des monuments historiques, ➤ ou agréés comme faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier; ➤ ou labellisés par la Fondation du Patrimoine. Conditions à respecter : ➤ Engagement de conservation de l'immeuble pendant 15 ans (rétroactif aux acquisitions antérieures à 2009), ➤ Absence de détention indirecte de l'immeuble (sauf cas particuliers, voir PP ou PM plus bas), ➤ Absence de mise en copropriété de l'immeuble (sauf agrément spécifique).
<i>Affectation du bien</i>	Habitation du propriétaire, ou location à des tiers, et/ou ouvert aux visites payantes du public.
<i>Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)</i>	PP + PM (SCI familiales à l'IR avec agrément + parts sociales d'une société non soumise à l'IS constituée à l'initiative de personnes morales de droit public ou des sociétés d'économie mixte)



Monuments Historiques : *déduction sur Revenu Imposable*

<i>Point de départ de l'avantage fiscal</i>	Année civile de référence (sont prises en compte les dépenses supportées par le contribuable dans l'année civile). <u>Avantage fiscal</u> : déduction sur le revenu imposable : ➤ imputation sans plafonnement du coût des travaux d'entretien et de restauration, ➤ imputation des intérêts d'emprunt sur le revenu global de l'investisseur.
<i>Réduction d'impôt</i>	NON



Monuments Historiques : *Autres Avantages & Contraintes*

<i>Abattement sur les revenus fonciers</i>	NON
<i>Déficits imputables</i>	OUI , les déficits sont imputables sur le revenu global sans limitation
<i>ISF</i>	Pas d'exonération d'ISF Possibilité de minimiser la valeur du bien sous certaines contraintes particulières (ouverture au public, lourdes charges d'entretien)
<i>Donation / Succession</i>	Exonération possible des droits de donation et/ou de succession lorsque les héritiers et/ou les bénéficiaires (quel que soit le lien de parenté ou sans aucun lien de parenté) signent une convention avec l'Etat
<i>Plafonds des loyers – Zonage</i>	NON
<i>Plafonds de revenus du locataire</i>	NON
<i>Durée de conservation du bien et Engagement de location</i>	15 ans minimum
<i>Zonage</i>	/



Monuments Historiques : *Ce qu'il faut retenir...*

- Les déficits fonciers liés à l'opération sont déductibles du revenu global et ce sans limitation, à condition de **conserver le bien pendant au moins 15 ans**.
- Les Monuments Historiques peuvent permettre aux héritiers / bénéficiaires de bénéficier d'une **exonération des droits de donation et de succession**, quel que soit le lien de parenté avec l'héritier ; pour cela ils doivent signer avec l'Etat une convention.
- Les immeubles ne sont **pas exonérés d'ISF**, toutefois la **valeur du bien peut être minimisée** compte tenu des contraintes particulières (ouverture au public, lourdes charges d'entretien). De plus si le propriétaire possède à l'intérieur des objets d'art ou de collection, ceux-ci sont par nature exonérés d'ISF.
- Assouplissement des conditions de souscription de parts de société.
- Ce dispositif s'adresse uniquement aux **investisseurs fortement fiscalisés**, notamment dans la tranche marginale d'imposition de 40%.
L'investisseur doit être très aguerri, disposer d'une trésorerie significative pour faire face aux aléas liés aux travaux et être dans le cadre d'un investissement de diversification patrimoniale.



Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Généralités*

<i>Champ d'application</i>	Logements neufs ou, réhabilités / rénovés sur des immeubles de plus de 15 ans, loués meublés dans le cadre d'un bail commercial. Soumis au régime des revenus locatifs BIC. Conditions à respecter : ➤ Le bailleur doit impérativement être une personne physique et il ne doit pas être un professionnel, ➤ Engagement minimum de location de 9 ans à l'exploitant, ➤ La location doit prendre effet le mois suivant la date d'achèvement du logement, ➤ Dispositif réservé exclusivement aux locations meublées avec affectations spécifiques (énumérées plus bas). Dispositif ouvrant droit à la récupération de la TVA à 19,6%
<i>Affectation du bien</i>	Réservé exclusivement à certaines locations meublées à usage d'habitation, dans le cadre d'un bail commercial : ➤ Résidences de tourisme classées, ➤ Etablissements de soins type EHPAD, ➤ Résidences étudiantes, ➤ Logements affectés à l'accueil familial salarié, ➤ Résidences d'accueil pour personnes fragiles dans des établissements de services sociaux ou médico-sociaux, ➤ Résidences seniors labellisées.
<i>Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)</i>	PP

Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Réduction d'Impôt*

<i>Point de départ de l'avantage fiscal</i>	Année d'achèvement.
<i>Assiette de la réduction</i>	Prix de revient des logements plafonné à 300.000 € HT (TTC si absence de récupération de la TVA) par an. Cumul de plusieurs acquisitions sur des actes différents possible chaque année dans la limite du plafond.
<i>Taux de la réduction d'impôt</i>	➤ 25 % étalés sur 9 ans pour les logements acquis en 2010, ➤ 20 % étalés sur 9 ans pour les logements acquis en 2011 2012. Pas de condition BBC spécifique à ce jour.



Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Réduction d'Impôt*

	<i>Taux de la réduction d'impôt & Economie d'impôt maximale</i>		
	2010	2011	2012
Taux de la Réduction d'Impôt	25%	20%	20%
Economie d'Impôt totale	75 000 €	60 000 €	60 000 €
Economie d'Impôt maximum annuelle	8 333 €	6 666 €	6 666 €

Report de la réduction d'impôt

OUI, le solde excédentaire de la réduction d'impôt imputable sur l'année en cours peut être reporté sur l'impôt dû au titre des années suivantes et ce **jusqu'à la 6ème année inclusivement si le bien est toujours loué.**



Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Amortissement*

Amortissement	OUI / NON
Taux de l'amortissement	Pas d'amortissement possible à concurrence de l'investissement ayant bénéficié de l'avantage fiscal mais on peut amortir le bien sur l'assiette du prix de revient n'ayant pas bénéficié de la réduction d'impôt. Exemple pour un achat de 350 K€ : ➤ Réduction d'impôt sur 300 K€ (25% sur 9 ans si acquisition 2010) et, ➤ Amortissement sur 50 K€ Les amortissements seront comptablement calculés sur la prix d'acquisition total mais fiscalement calculés selon la règle ci-dessus ; l'amortissement de l'immeuble est calculé sur une durée de 30 à 40 ans. Amortissement sur les meubles (de 5 à 7 ans) possible car le mobilier ne bénéficie pas de la Réduction d'Impôt.



Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Avantages & Contraintes*

<i>Abattement sur les revenus de meublés</i>	NON
<i>Déficits imputables</i>	OUI , mais les déficits sont à présent uniquement imputables sur les bénéfices de même nature c'est-à-dire des opérations en meublé. Le délai d'imputation des déficits est porté à 10 ans comme pour les revenus fonciers.
<i>Plafonds des loyers</i>	NON
<i>Plafonds de revenus du locataire</i>	NON
<i>Durée de conservation du bien et engagement de location</i>	9 ans minimum



Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Ce qu'il faut retenir...*

- Cumul de plusieurs acquisitions sur des actes différents possible chaque année dans la limite du plafond, **mais pas d'amortissement possible à concurrence de l'investissement ayant bénéficié de l'avantage fiscal.**
Au-delà de 300 000€, application du régime LMNP.
- **Les revenus de cette activité sont classés dans les BIC ;** les déficits de ces opérations ne peuvent être imputés que sur des bénéfices d'activité de location en meublé non professionnelle.
- **Deux choix déterminants** : celui du gestionnaire et celui d'une prestation hôtelière de la résidence correspondant aux nouvelles attentes du marché (surfaces importantes, spa, activités...).
L'année 2009 a été marquée par de nombreuses défaillances de gestionnaires; ce schéma devrait se reproduire en 2010.
- L'investisseur doit avoir pour **objectif de générer des revenus récurrents** notamment pour la retraite ; les objectifs de plus-values doivent être écartés.
- Contrairement aux statuts de LMNP/LMP, **en l'absence d'amortissement réputé différé, ces revenus seront normalement fiscalisés.**



Scellier-Bouvard / Censi-Bouvard : *Ce qu'il faut retenir...*

Assouplissement en cas de défaillance de l'exploitant

(liquidation judiciaire, résiliation ou cession du bail...)

- La loi du 22 Juillet 2009 sur le tourisme interdit aux gestionnaires de remettre en cause le bail commercial tous les 3 ans, en imposant une **durée ferme du contrat de 9 ans** (sauf faillite).
- L'investisseur dispose de **12 mois pour remettre en location** le logement meublé à un gestionnaire avec bail commercial ou, s'ils n'ont pu trouver ce gestionnaire, à une ou plusieurs entreprise(s) afin d'assurer les mêmes prestations
- **A défaut de remise en location** à l'issue du délai imparti de 12 mois, la **réduction d'impôt est reprise par 1/3 sur 3 ans**
- La loi tire les conséquences de cette tolérance (cf point précédent) en matière de TVA ; bien que le logement puisse être confié à plusieurs exploitants, il **rentre dans le champ de la TVA** et les **propriétaires sont dispensés du remboursement de celle-ci**.



Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) : *Généralités*

<i>Champ d'application</i>	Logements loués meublés. Soumis au régime des revenus locatifs BIC. Condition à respecter : ➤ Le bailleur ne doit pas être un professionnel. Dispositif ouvrant droit à la récupération de la TVA à 19,6%
<i>Affectation du bien</i>	Tout type de location meublée à usage d'habitation.
<i>Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)</i>	PP + PM à l'IR (SARL de famille, EURL, SNC...).



Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) : *Amortissement*

<i>Point de départ de l'avantage fiscal</i>	Année de mise en location
<i>Réduction d'impôt</i>	NON
<i>Amortissement</i>	OUI
<i>Taux de l'amortissement</i>	L'amortissement de l' immeuble (généralement de 30 à 40 ans) et du mobilier (de 5 à 7 ans), hors terrain et hors meubles, vient en déduction des loyers perçus , avec la possibilité de différer les amortissements sans limite de durée dès lors que le résultat comptable est déficitaire.



Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) : *Avantages & Contraintes*

<i>Déficits imputables</i>	OUI , mais les déficits sont à présent uniquement imputables sur les bénéfices de même nature c'est-à-dire des opérations en meublé. Le délai d'imputation des déficits est porté à 10 ans comme pour les revenus fonciers.
<i>Plafonds des loyers</i>	NON
<i>Plafonds de revenus du locataire</i>	NON



Loueur en Meublé Professionnel (LMP) : *Généralités*

<i>Champ d'application</i>	Logements loués meublés. Soumis au régime des revenus locatifs BIC. Conditions <u>cumulatives</u> à respecter : ➤ Inscription d'au moins un membre du foyer fiscal au RCS au titre de LMP, ➤ Recettes annuelles issues de l'activité LMP > 23.000 € pour l'ensemble du foyer fiscal, ➤ Recettes devant excéder les autres revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'IR. Dispositif ouvrant droit à la récupération de la TVA facturée à 19,6%.
<i>Affectation du bien</i>	Tout type de location meublée à usage d'habitation.
<i>Personnes physiques (PP) ou Personnes morales (PM)</i>	PP + PM à l'IR (SARL de famille, EURL, SNC...)



Loueur en Meublé Professionnel (LMP) : *Amortissement*

<i>Point de départ de l'avantage fiscal</i>	Année d'obtention du statut LMP
<i>Réduction d'impôt</i>	NON
<i>Amortissement</i>	OUI
<i>Taux de l'amortissement</i>	L'amortissement de l' immeuble (généralement de 30 à 40 ans) et du mobilier (de 5 à 7 ans), hors terrain et hors meubles, vient en déduction des loyers perçus , avec la possibilité de différer les amortissements sans limite de durée dès lors que le résultat comptable est déficitaire.



Loueur en Meublé Professionnel (LMP) : *Avantages & Contraintes*

<i>Abattement sur les revenus de meublés</i>	NON
<i>Déficits imputables</i>	OUI, sur le revenu global, sans limitation de montant. Cependant le déficit ne peut être constitué par les amortissements des immobilisations. Le déficit est souvent obtenu la 1ère année par les frais d'ingénierie et de commercialisation sur l'acquisition, puis, lors de travaux d'amélioration.
<i>Plafonds des loyers</i>	NON
<i>Plafonds de revenus du locataire</i>	NON



Loueur en Meublé Professionnel (LMP) : *Ce qu'il faut retenir...*

- Depuis 2009, l'investisseur doit tirer de son activité de loueur en meublé, au moins **23 000 € de recettes annuelles**, ET ses recettes de loueur en meublé doivent **excéder le total de ses autres revenus professionnels**.
- Les revenus fonciers, dividendes des associés, plus values des CAV ne sont **pas pris en compte dans le total des autres revenus**. Ce dispositif favorise ainsi... les rentiers et chefs d'entreprise ayant opté pour une rémunération majoritairement sous forme de dividendes !
- La plupart des foyers fiscaux qui disposent aujourd'hui de ce statut **vont le perdre progressivement** :

Rappel pour les immeubles réservés avant le 01/01/2009 :

- Les recettes effectives afférentes à ces immeubles sont majorées d'un coefficient multiplicateur de 5.
- Cette majoration est dégressive de 2/5^{ème} du montant des recettes par année écoulée depuis la location, dans la limite de 10 années.



Crédit d'impôt sur la Résidence Principale : *Ce qu'il faut retenir...*

Les ménages qui achètent ou construisent leur RP ont droit à un **crédit d'impôt** sur une partie de leurs intérêts d'emprunt dans la limite de **3 750 € pour une personne seule** et **7 500 € pour un couple** marié ou pacsé, plus **500 € par personne à charge**.

➤ Logements neufs :

- ✓ Les logements neufs et assimilés répondant **aux normes BBC** bénéficient du dispositif majoré : 40% du montant total des intérêts (hors frais d'emprunt et assurances) payés au titre des 7 premières années.
- ✓ Si le logement ne répond **pas aux normes BBC**, le taux de la réduction d'impôt est dégressif (cf page suivante).

➤ Logements anciens : les emprunteurs peuvent déduire de leur impôt 40% du montant total des intérêts (hors frais d'emprunt et assurances) payés au titre de la 1^{ère} année, puis 20% pour les 4 années suivantes.



Crédit d'impôt sur la Résidence Principale : *Ce qu'il faut retenir...*

Récapitulatif des taux de réduction pour la résidence principale

Logements acquis ou construits	Logements anciens		Neuf ne répondant pas aux critères BBC 2005		Neuf répondant aux critères BBC 2005 *	
	1 ^{ère} année	2 ^{ème} à 5 ^{ème} année	1 ^{ère} année	2 ^{ème} à 5 ^{ème} année	1 ^{ère} année	2 ^{ème} à 7 ^{ème} année
En 2009	40%	20%	40%	20%	40%	40%
En 2010	40%	20%	30%	15%	40%	40%
En 2011	40%	20%	25%	10%	40%	40%
En 2012	40%	20%	15%	5%	40%	40%
A compter de 2013	40%	20%	0	0	40%	20%

* Le crédit d'impôt majoré (40% pendant 7 ans) s'appliquera aux bâtiments à énergie positive « BPOS ».



CONCLUSION

- L'activité législative de nos élus semble s'accélérer d'année en année et certaines lois votées n'ont même pas le temps d'être appliquées qu'elles sont caduques.
- Plus que jamais dans ce contexte, la fiscalité ne doit pas être le premier facteur de choix d'un investissement.
- Dans le contexte économique actuel, il convient d'être particulièrement vigilants et exigeants envers les intervenants d'une opération (promoteur, entreprises générales, gestionnaires...). Cependant les avantages fiscaux par la réduction d'impôt sont particulièrement attractifs aujourd'hui et doivent être exploités pour une optimisation fiscale.
- Par ailleurs, il convient de ne pas oublier l'investissement classique dans l'ancien qui permet de créer des déficits imputables jusqu'à 10700€ et reportables 10 ans. Il procure souvent la meilleure rentabilité brute et une bonne sécurité locative par des emplacements de premier plan.



Pour tout étude ou simulation, contacter :

Diane Patrimoine

contact@dianepatrimoine.com

06.70.24.03.92

Document non contractuel donné à titre indicatif

